

一铺还能养三代吗？



导读

B2 版

我市开展现场车险
理赔查勘模拟测评

日前，为调查测试我市保险行业机动车保险理赔服务情况，市政府放心办、市消协和市保险协会联合对26家产险公司现场进行车险理赔查勘模拟测评。相关工作人员随机选择地点并拨打各个保险公司报案电话，进行实地测试并按照一定标准打分。

B5 版

救市政策“疗效”如何，且行且观察
业内人士：重磅救市见效非一日之功
短线不要盲目抄底

上周市场延续之前两周的行情，继续大幅下挫。当时的市场中看到最多的字眼就是“护盘”，市场中权重股的表现也显示出主力资金护盘的动作，但是不少老股向记者表示，即使权重股拉盘也改变不了下跌的格局，业内人士也表示目前市场中信心低迷，做空力量已经占据上风，扭转弱势格局困难较大。上周五沪指一度失守牛熊分界线，持续暴跌令市场出现极度恐慌情绪，虽然一周内的利好消息层出不穷，但都没有阻挡住大盘向下的步伐，多空的博弈愈演愈烈。总体来看，目前市场正处于寻找底部的区间，操作上不建议积极抢反弹策略，虽然监管层救市力度不断加大，也有真金白银投入救市，但市场利好出现实质性回应还有待时间，下跌之势遏制已非一日之功。

B6 版

“互联网+”
让您找到随身的家庭医生
“平安好医生”服务正式上线

您是想一对一服务还是想大厅问询？不用挂号只要用手机上点点就可以实现面对面的交流问询，省去挂号、看病排队的繁琐。这是日前记者在平安人寿镇江中心支公司了解到的一项新服务，这是中国平安旗下首款互联网健康管理产品，只需手机下载平安人寿APP就可选择自己心仪的科室和医生，目前免费提供服务。

一铺养三代，这是很多人脑中固有的投资理念。现在只能说，过时了。

先说一个真实的案例，一个有200多万元存款的家庭，今年年初在某高档楼盘花300多万元购买了一套150多平方米的商铺。原本200多万元进行投资，每年有十多万收入，也正是“一铺养三代”这样观念，让他们一头扎入商业地产。

由于资金不够，还从银行贷款150万元，贷款期限为10年，每月还款1.7万元左右，这10年，利息总支出近52万元。对于这个家庭来讲，他们目前的希望就是以房养房，即每个月的房租能够还银行月供。如此来算，这套商铺的租金至少20万元，而目前在该地段还没有达到这样的标准。镇江新商铺的租售比在3%—4%，这个铺子当前的租金有10万元就算不错了。如今这个原本日子很滋润的家庭，还要面临每月1.7万元的月供。

这家人还有另外一个想法，那就是商铺增值。目前该铺子有多大的增值空间，难以确定，但有一点是可以确定的，即使铺子价格翻番，这笔投资收益率也不会高。因为目前针对商铺的土地增值税最高可达60%，如果铺子价格翻番，即增值部分超过100%，那土地增值税税率将高达50%，即增值部分的50%要交税。另外，还有营业税，为差价的5.6%，个人所得税为差额的20%，或转让价的3%。如此一算，增值部分一半以上要交税。

另外，如果此地一直无法红火，铺子的租金无法提高，那这笔投资可以说是负收益。铺子的租金不仅仅与地段有关，还与整个商业环境有关，地处黄金地段而租不出去的铺子，镇江不是没有。

造成商铺投资价值减小的另一个原因就是近几年商业地产的高速发展。除了商业综合体综合性商业地产外，现在绝大多数楼盘都有沿街商铺，有的甚至是开发商造的商业街。除此之外，还有酒店式公寓、购物广场小金铺等等。此时开发商会用“首付20万，做某某房东”、“统一招租，提前支付3年租金，年租金8%”、“10年包租，10年后开发商以1.15倍赎回”……这些具有诱惑力的广告，很容易把大家吸引过去。事实真是如此吗？镇江有做不下去的购物广场，也有无法交付的酒店式公寓，这些投资都是失败的。

购买一商铺，就指望子孙房租过日子，基本上是不可能了。投资没有一劳永逸的方法，只有不断发现新的投资机会，才能获得超额收益。

一铺养三代，现在行不通了。若选择不好，结果可能是三代养一铺。
吴辉